



EXPOSÉ

Großzügiges Wohnglück mit Panoramablick: Gepflegtes Zweifamilienhaus auf Parkgrundstück in Rheinberg-Ossenbergl



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Eckdaten	Details
Kaufpreis	550.000,00 €
Wohnfläche	ca. 257 m ² (EG: 167 m ² , DG: 90 m ²)
Garage	1
Grundstück	ca. 1.399 m ²
Zustand	Sehr gepflegt
Highlight	Luxus-Wintergarten (BJ 2024) mit Fußbodenheizung
Energie	Bedarfsausweis: 110,19 kWh/(m ² a) - Klasse D
Baujahr	Fertigstellung 1978 Ausbau des Dachgeschosses 1988
Provision	1,79 % inkl. MwSt. (Käuferanteil)



Dipl. Ing. A. Schreier

[Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen](#)

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Viel Platz für Generationen oder Wohnen & Arbeiten unter einem Dach. Dieses freistehende Zweifamilienhaus besticht durch seine Großzügigkeit und einen durchdachten Grundriss. Schon beim Betreten beeindruckt die helle, gemeinsame Eingangsdiele, die beide Wohneinheiten separat erschließt.

Das Herzstück der Eigentümerwohnung ist der **2024 fertiggestellte Wintergarten**. Dank modernster Ausführung und Fußbodenheizung bietet er ganzjährigen Wohnenuss mit direktem Blick in den weitläufigen Garten. Das Wohnzimmer besticht zudem durch ein großes Panoramafenster, das den Außenbereich förmlich ins Haus holt.

Das Dachgeschoss (ca. 90 m²) ist als abgeschlossene Einheit ideal für erwachsene Kinder, gemeinsames Wohnen mit den Schwieger-/Eltern oder zur Vermietung geeignet. Ein besonderes Plus ist das riesige Grundstück: 1.399 m² bieten Raum für Gartenliebhaber, Tierhaltung oder einen privaten Spielplatz.

- **Modernisierungen:**

- **2024:** Neubau des exklusiven Wintergartens (inkl. Fußbodenheizung).
- **2022:** Modernisierung Badezimmer Erdgeschoss.
- **2010:** Modernisierung Badezimmer Obergeschoss.
- **2005:** Neue Öl-Heizungsanlage (Marke Brötje).
Fassungsvermögen der Öltanks 10.000 l
- **1997:** Fensteraustausch in weiten Teilen des Erdgeschosses.
(Küche, Büro; Kinderzimmer und links im Wohnzimmer)
- **1988:** Ausbau des Dachgeschosses
- **Keller & Nutzfläche:** Voll unterkellert (ca. 150 m²), erreichbar über das Haus und eine praktische Außentreppe (neben der Garage).
- Extras: **Grundwasserpumpe** zur Gartenbewässerung, überarbeitete Elektrik, Notstromaggregat vorhanden.
- Parken: Eine Garage und drei Stellplätze direkt am Haus.

Ossenberg vereint ländliche Idylle mit hervorragender Anbindung. Während Sie im Garten absolute Privatsphäre genießen, erreichen Sie die A57 in wenigen Minuten. Die Nähe zum Rhein bietet einen hohen Freizeitwert für Radfahrer und Spaziergänger.

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685

Erdgeschoss / abgeschlossene Wohneinheit:

Wohnfläche EG ca. 167 m²

Dachgeschoss / abgeschlossene Wohneinheit:

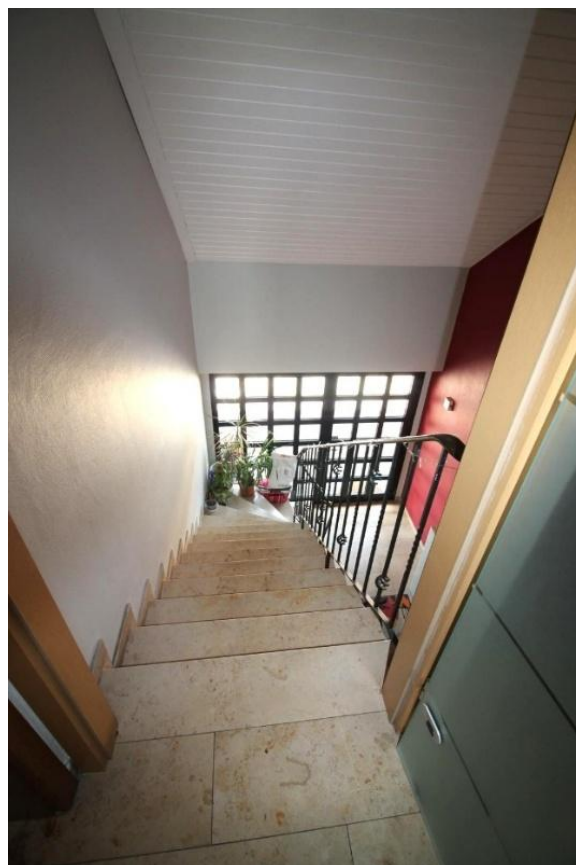
Wohnfläche OG ca. 90 m²

Keller:

Nutzfläche ca. 150 m²

Nutzfläche inkl. Garage ca. 165 m²

Ihre ersten Eindrücke



Beim Betreten des Hauses gelangen Sie in den helle, großzügige Eingangsdiele, von der aus Sie beide Wohnungen erreichen.

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

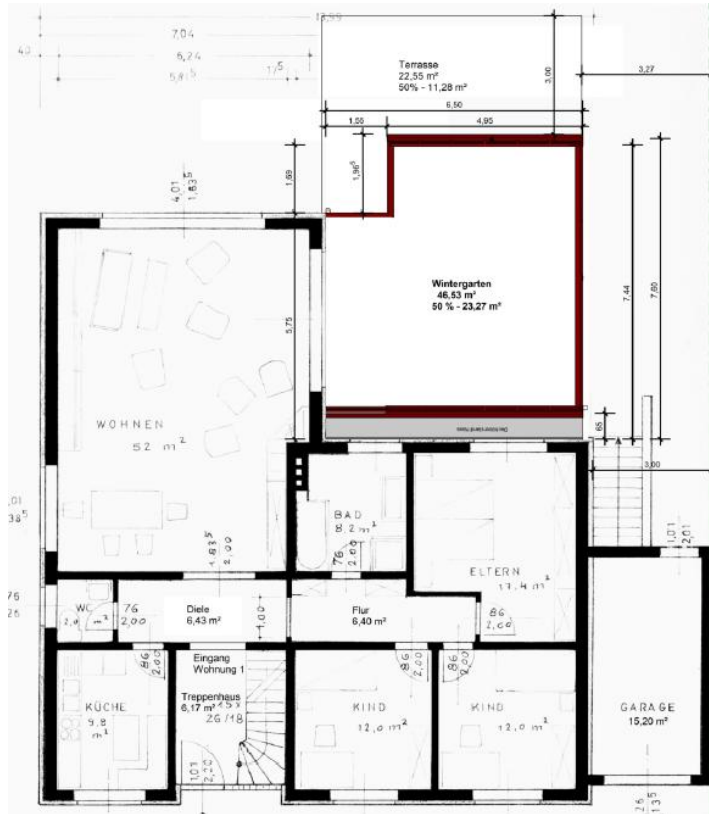
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Erdgeschoss



Wohnzimmer mit Blickrichtung zur Eingangsdielen

Sicht auf den Garten aus dem Panoramafenster des Wohnzimmers



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Wohnzimmer im Dachgeschoss

Knapp 20 m² großes Schlafzimmer



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

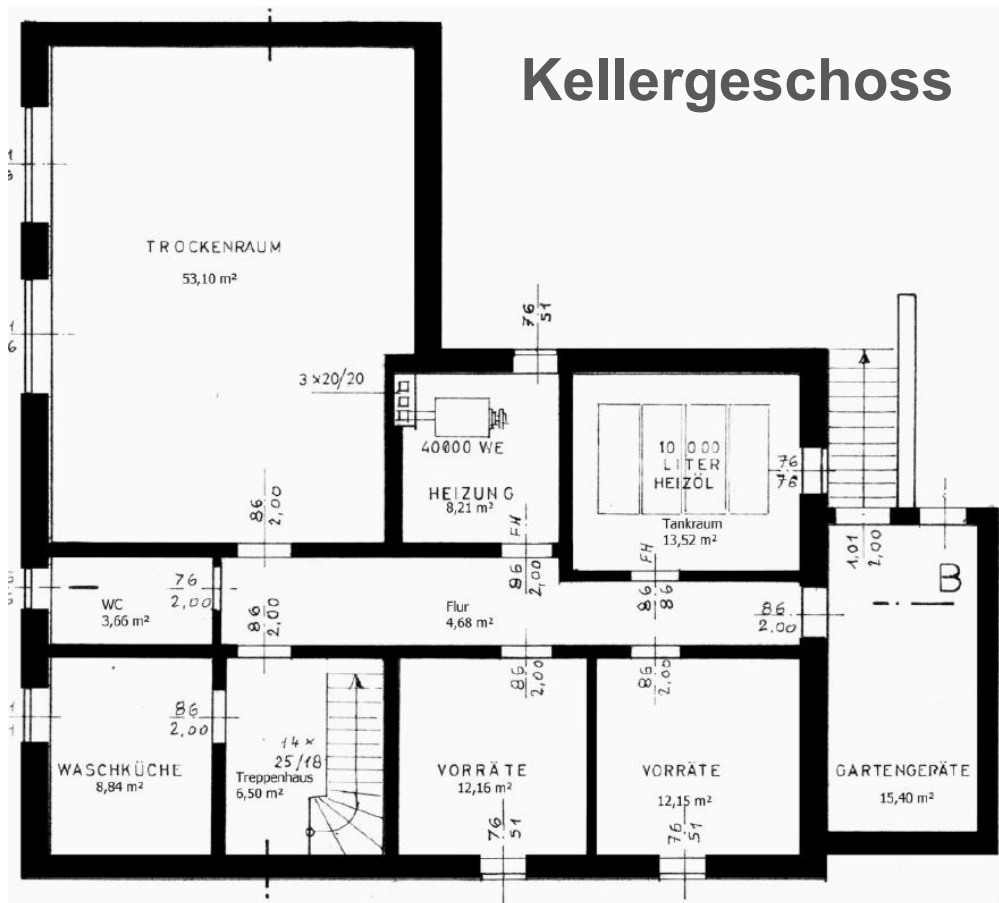
Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

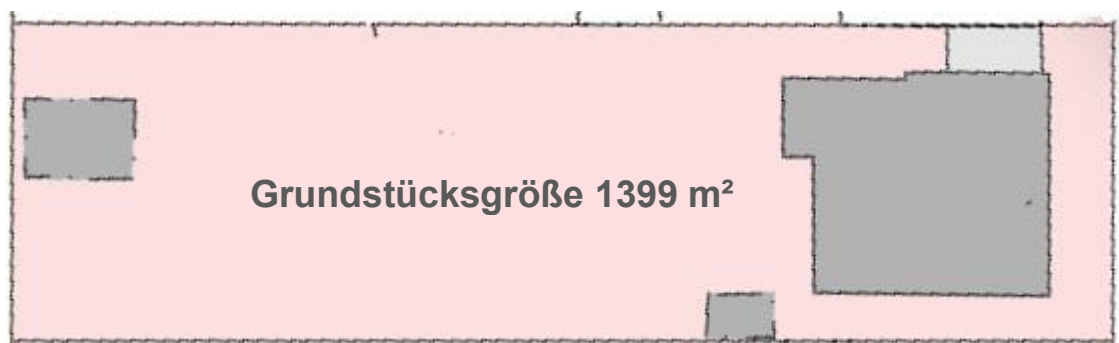
ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Den Keller erreichen Sie über zwei Zugänge: einmal durch die Eigentümerwohnung und zusätzlich über eine Außentreppe, die seitlich vom Wintergarten in den Keller-raum, der sich unterhalb der Garage befindet. Dieser Kellerraum ist mit den übrigen Kellerräumen verbunden.



Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Alle Angaben in diesem Exposé wurden sorgfältig und so vollständig wie möglich erstellt. Gleichwohl kann das Vorhandensein von Fehlern nicht ausgeschlossen werden. Die Angaben in diesem Exposé erfolgen daher ohne jede Gewähr. Maßgeblich sind die im Kaufvertrag geschlossenen Vereinbarungen.

Besichtigungen sind jederzeit, jedoch nur nach vorheriger Terminabsprache möglich.

Nachfolgend die gesetzlich vorgeschriebene Widerrufsbelehrung:

Widerrufsrecht

Sie können Ihre Vertragserklärung innerhalb von 14 Tagen ohne Angabe von Gründen in Textform widerrufen. Die Frist beginnt nach Erhalt dieser Belehrung in Textform, jedoch nicht vor Vertragsschluss und auch nicht vor Erfüllung unserer Informationspflichten gemäß Artikel 246 § 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 1 und 2 EGBGB sowie unserer Pflichten gemäß § 312 g Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit Artikel 246 § 3 EGBGB. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass Sie die Mitteilung über die Ausübung des Widerrufsrechts vor Ablauf der Widerrufsfrist absenden.

Wünschen Sie ausdrücklich vor Ende der Widerrufsfrist einen Besichtigungstermin, so erklären Sie sich damit einverstanden, dass mit Beginn der Besichtigung das Widerrufsrecht abgelaufen ist.

Der Widerruf ist zu richten an:

ARA Kreativfabrik Niederrhein
ARA Immobilien
Dipl.-Ing. Andreas Schreier
Rundstr. 1a
47475 Kamp-Lintfort
Tel.: 02842 / 929 9084
Fax: 02842 / 929 9083
Mobil: 01525 / 249 5685
Mail: immobilien@arakreativ.de

Widerrufsfolgen

Im Falle eines wirksamen Widerrufs sind die beiderseits empfangener Leistungen zurück zu gewähren und ggf. gezogene Nutzungen herauszugeben. Können Sie uns die empfangene Leistung ganz oder teilweise nicht oder nur in verschlechtertem Zustand zurückgewähren, müssen Sie uns insoweit ggf. Wertersatz leisten. Dies kann dazu führen, dass Sie die vertraglichen Zahlungsverpflichtungen für den Zeitraum bis zum

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685



Widerruf gleichwohl erfüllen müssen. Verpflichtungen zur Erstattung von Zahlungen müssen innerhalb von 14 Tagen erfüllt werden. Die Frist beginnt für Sie mit der Absendung Ihrer Widerrufserklärung, für uns mit deren Empfang.

Besondere Hinweise

Ihr Widerrufsrecht erlischt bei einem Vertrag zur Erbringung von Dienstleistungen vorzeitig, wenn wir die Dienstleistung vollständig erbracht haben und mit der Ausführung der Dienstleistung erst begonnen haben, nachdem Sie dazu Ihre ausdrückliche Zustimmung gegeben haben und gleichzeitig Ihre Kenntnis davon bestätigt haben, dass Sie Ihr Widerrufsrecht bei vollständiger Vertragserfüllung durch uns verlieren. Das Widerrufsrecht erlischt insbesondere für den Fall, dass an Sie weiterführende Informationen zum Objekt weitergegeben oder ein Besichtigungstermin vereinbart wurde.

HINWEIS ZUM GEBÄUDEENERGIEGESETZ:

Käufer eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen sind nach Übergabe des Energieausweises gemäß § 80 (4) GEG dazu verpflichtet, ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer Person durchzuführen, die zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigt ist und das Gespräch kostenlos anbietet.

SONSTIGE KOSTEN:

Der Erwerber trägt die bundes- oder landesrechtlich festgelegte Grunderwerbssteuer aus dem Kaufpreis sowie die Notar- und Grundbuchkosten; ausgenommen sind Löschungskosten, die üblicherweise der Verkäufer trägt.

Dipl. Ing. A. Schreier

Mitglied der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen

Maklererlaubnis gemäß §34c GewO erteilt durch den Kreis Wesel, Reeser Landstraße 31, 46483 Wesel

ARA Immobilien

ARA Kreativfabrik Niederrhein

47475 KAMP-LINTFORT • RUNDSTR. 1A

+49 (2842) TELEFON 929 9084 • TELEFAX 929 9083 • MOBIL +49 (152) 5249 5685